

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2023 年 8 月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県 の 1 都 3 県

- ◎発売は 26.4%増の 1,469 戸と 2 カ月連続の増加。東京 23 区は 73.7%増。
- ◎平均価格 7,195 万円、㎡単価 114.9 万円。いずれも 6 カ月連続アップ。
- ◎初月契約率は 68.6%。6.6 ポイントアップも 2 カ月ぶりの 60%台。

1. 発売戸数

発売 1,469 戸、対前年同月(1,162 戸)比 307 戸、26.4%増、対前月(2,591 戸)比 1,122 戸、43.3%減。

2. 初月契約率

68.6%、前年同月比 6.6 ポイントアップ、前月比では 6.2 ポイントダウン。

'23 年 7 月 74.8%、6 月 67.8%、5 月 74.3%、4 月 73.7%、3 月 79.5%、2 月 73.3%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 7,195 万円、1 ㎡当り単価は 114.9 万円。

前年同月比では平均価格は 1,093 万円(17.9%)のアップ、㎡単価は 18.6 万円(19.3%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 6 カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

8 月末時点 4,712 戸、前月末比 138 戸の減少('23 年 7 月末 4,850 戸、'22 年 8 月末 4,762 戸)。

5. 即日完売物件(3 物件 26 戸)

① メイツ千葉 THE MID 2 期 2 次 20 戸

千・千葉市中央区 5,536 万円 85.3 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

② ハイムスイート成田 NT 2 期 3 次 5 戸

千・成田市 3,998 万円 44.7 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

6. 超高層物件

8 月の超高層物件(20 階以上)は 7 物件・164 戸、契約率 79.9%

(前年同月は 6 物件 155 戸、契約率 68.4%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 858 戸(シェア 58.4%)、東京都下 75 戸(同 5.1%)、神奈川県 315 戸(同 21.4%)、埼玉県 118 戸(同 8.0%)、千葉県 103 戸(同 7.0%)。東京都のシェアは 63.5%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 8,597 万円、146.8 万円(8.8%アップ、13.7%アップ)、都下 5,957 万円、89.5 万円(31.0%アップ、10.9%アップ)、神奈川県 5,368 万円、78.4 万円(3.5%ダウン、6.6%ダウン)、埼玉県 4,632 万円、69.0 万円(1.0%アップ、3.5%ダウン)、千葉県 4,932 万円、70.3 万円(13.9%アップ、14.5%アップ)。

9. フラット 35 登録物件戸数

フラット 35 登録物件戸数は 1,338 戸(全体の 91.1%)。

10. 来月の発売戸数予測

2023 年 9 月の発売戸数は 2,500 戸程度の見込みである

('22 年 9 月 2,036 戸、'21 年 9 月 2,311 戸、'20 年 9 月 2,477 戸、'19 年 9 月 2,359 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2023年8月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,469 戸 (26.4 %)	68.6 % (6.6 P)	7,195 万円 (17.9 %)	114.9 万円 (19.3 %)
東京 23 区	858 戸 (73.7 %)	77.4 % (12.0 P)	8,597 万円 (8.8 %)	146.8 万円 (13.7 %)
東京都下	75 戸 (7.1 %)	53.3 % (△ 11.0 P)	5,957 万円 (31.0 %)	89.5 万円 (10.9 %)
神奈川県	315 戸 (100.6 %)	63.8 % (10.3 P)	5,368 万円 (△ 3.5 %)	78.4 万円 (△ 6.6 %)
埼玉県	118 戸 (△ 64.1 %)	39.8 % (△ 28.9 P)	4,632 万円 (1.0 %)	69.0 万円 (△ 3.5 %)
千葉県	103 戸 (△ 8.0 %)	54.4 % (16.0 P)	4,932 万円 (13.9 %)	70.3 万円 (14.5 %)

()内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、―は比較不可を表す

II. 新規物件特性分析 (2023年8月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	103	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	1,469	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	1,008	戸	(契約率68.6%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,607	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	4,712	戸	(2023年分残2,083戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	26	戸	(即日完売率1.8%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	<u>1,338</u>	戸	<u>(F35登録物件率91.1%)</u>	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	14.3	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	10,568,860.0	万円		
▪ 1 戸当り平均価格 ……	7,195	万円		
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	114.9	万円	(3.3m ² 当り	379.3万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	368,806.99	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	166,680.17	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,109,046.51	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	91,956.17	m ²		
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	62.60	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	107	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,135	階		
▪ 1 棟当り平均階高 ……	10.6	階		
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	47.4	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.2	分	

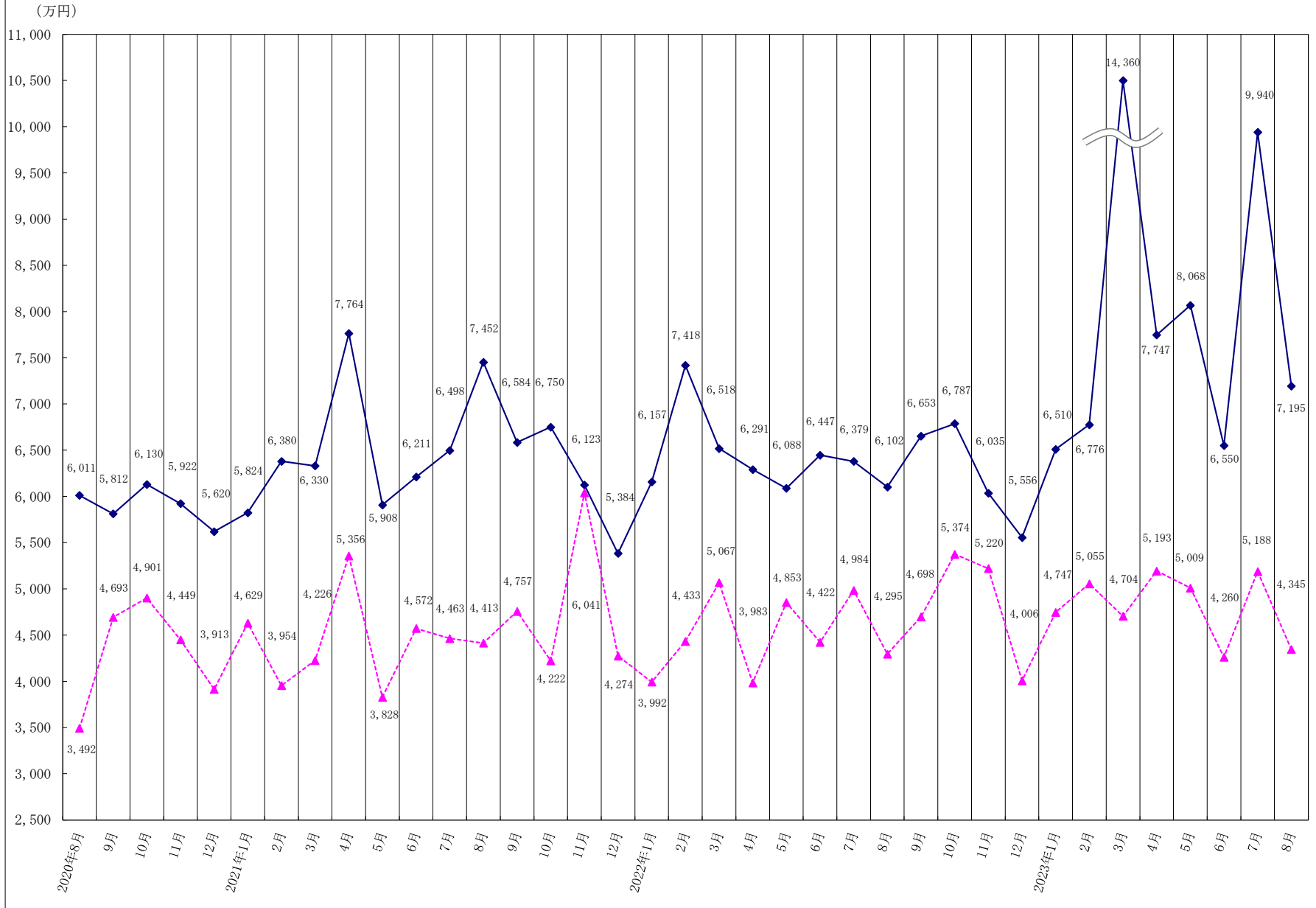
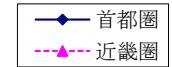
1.タイプ別戸数

	都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県			
	発売(戸)	契約(戸)	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約		
ワンルーム												
1 K	3	1	3	1								
1 L K												
1 D K	7	4	5	3			2	1				
1 L D K	183	154	146	127	1	1	27	21	8	4	1	1
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	380	326	290	259	5		47	35	21	20	17	12
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	818	455	371	235	69	39	211	119	89	23	78	39
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	76	66	41	37			28	25			7	4
5 K												
5 D K												
5 L D K	2	2	2	2								
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,469	1,008	858	664	75	40	315	201	118	47	103	56

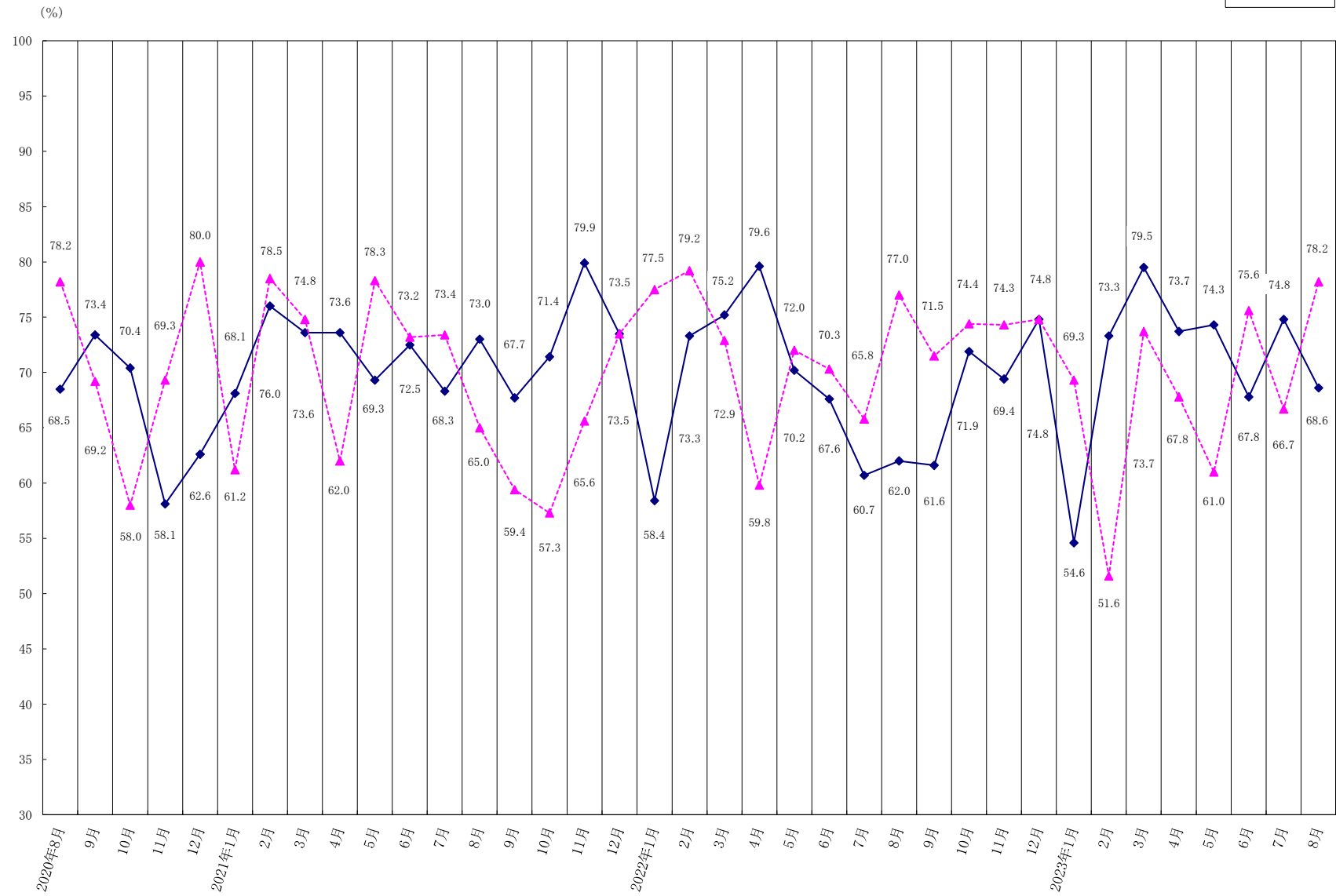
1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	4	3					1	1	3	2		
3,300 "	21	20	4	4			16	16	1			
3,500 "	31	26	9	9			14	10	8	7		
3,700 "	27	23	12	11	1	1	7	7	6	3	1	1
4,000 "	76	55	8	8	1		39	36	16	3	12	8
4,300 "	83	52	18	17			24	22	24	6	17	7
4,500 "	56	21	9	6			21	12	18		8	3
4,700 "	63	27	6	5	4	3	23	11	16	3	14	5
5,000 "	79	46	24	15	11	8	29	14	1		14	9
5,500 "	103	67	48	35	19	13	26	11	1	1	9	7
6,000 "	114	84	62	52	15	13	24	13	2		11	6
6,500 "	95	68	57	38	4	1	15	14	9	9	10	6
7,000 "	137	90	102	69	8		13	9	10	10	4	2
8,000 "	197	128	149	108	6		40	19			2	1
9,000 "	95	68	72	61	4	1	15	2	3	3	1	1
9,999 "	68	56	62	53	2		4	3				
10,000 以上	206	165	202	164			4	1				
20,000 以上	13	9	13	9								
30,000 以上	1		1									
合計	1,469	1,008	858	664	75	40	315	201	118	47	103	56

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年8月～2023年8月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年8月～2023年8月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2021年8月～2023年8月

■首都圏
■近畿圏

